

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAI11

**Relatório Mensal**  
Outubro 2022

## Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas do segmento imobiliário. A posição de fundos imobiliários representará a maior parcela da carteira, com objetivo de obtenção de rendimentos periódicos e consistentes. A posição em ações será complementar e inferior à de FIIs, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

## Informações

<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Número de Cotistas</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
316.074	3.629	24.445.991,28
<b>Valor de Mercado (R\$/cota)</b>	<b>Valor Patrimonial (R\$/cota)</b>	<b>Dividend Yield (12m)</b>
68,29	77,34	12,94%
<b>Gestor</b>	<b>Administrador</b>	<b>Taxa de Administração</b>
Mérito Investimentos	Mérito DTVM	1,00% a.a. sobre patrimônio líquido
<b>Taxa de Performance</b>	<b>Início do Fundo</b>	<b>Código de Negociação</b>
20% sobre o que exceder o CDI	01/11/2019	MFAI11
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,71</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Atualizações da  
Mérito

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Em outubro, o Copom manteve a taxa Selic no patamar de 13,75% (última reunião do ano será realizada na primeira semana de dezembro) e o IPCA avançou 0,59% (4,70% no ano), com expectativas de atingir o valor de 5,82% até o final de 2022, de acordo com projeções do Boletim Focus divulgado na segunda semana de novembro. Outro destaque do mês foi o volume de capital estrangeiro aplicado na Bolsa brasileira, que voltou ao patamar positivo e totalizou R\$ 14 bilhões. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (5,45%), do IFIX (0,02%) e do IMOB (2,17%).

Analisando os fundos imobiliários, o segmento de recebíveis deve apresentar um incremento nos próximos dividendos divulgados devido ao avanço da inflação, a ser observada nos meses seguintes. Em relação aos fundos de lajes corporativas, estudos divulgados pela Buildings mostraram que a absorção líquida dos edifícios Corporate da cidade de São Paulo foi positiva pelo quarto trimestre consecutivo e que a taxa de vacância segue reduzindo, ainda que em ritmo lento. Acerca das ações do segmento imobiliário, destacamos os resultados do 3T22 divulgados pela Multiplan, que apresentou recorde de receita bruta no trimestre (35% superior ao 3T19), além da redução da taxa de inadimplência e da taxa de vacância, e os resultados da Aliansce Sonae, com uma receita bruta 32% superior ao 3T19 e com uma taxa de ocupação recorde, de 97%.

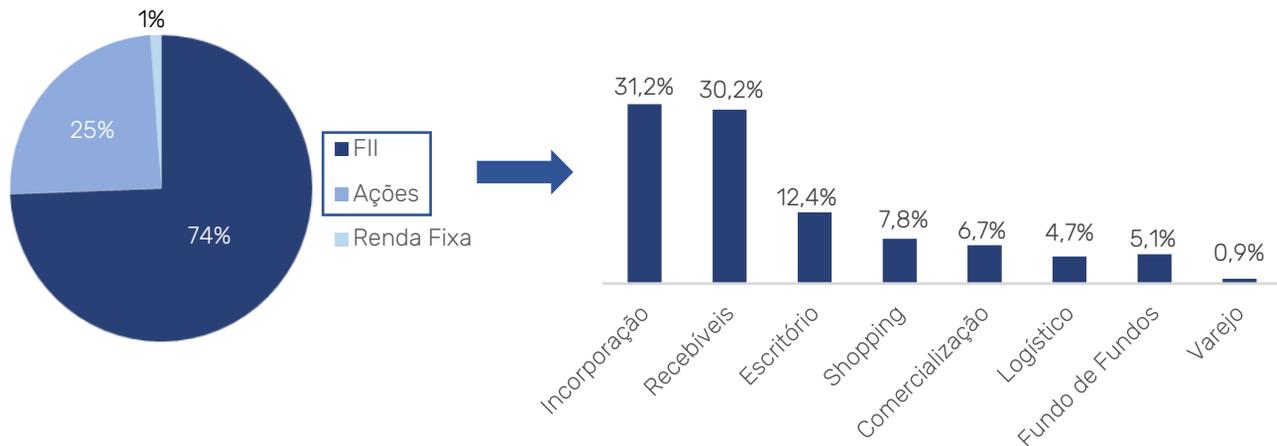
### Estratégias de Investimento

A carteira de ativos do Fundo é composta por fundos de investimento imobiliário, preponderantemente, e por ações de companhias abertas do segmento imobiliário. O investimento em FIIs tem objetivo principal de obtenção de renda recorrente mensal e, adicionalmente, ganho de capital. O investimento em ações de companhias abertas do segmento imobiliário tem objetivo principal de obtenção de ganho de capital.

% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

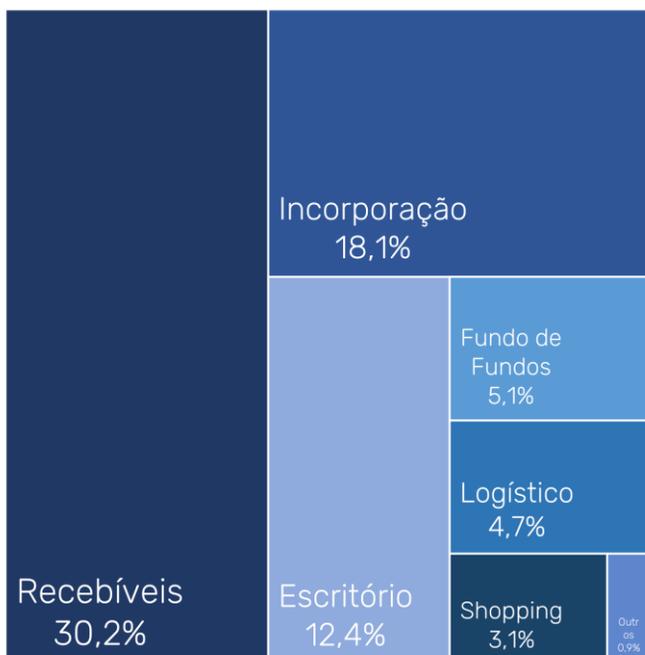
Em outubro, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de shopping e aumentamos nossa posição em fundos dos segmentos de recebíveis e de incorporação.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

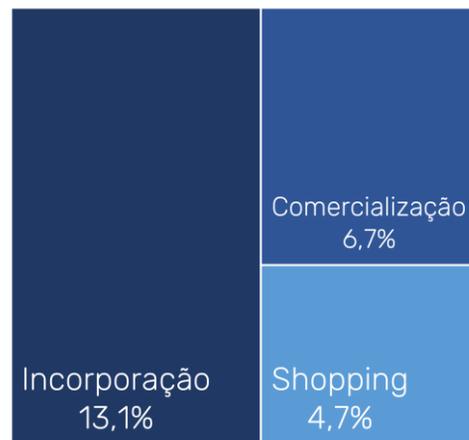


## Composição da Carteira

### FIs (74%)



### Ações (25%)



## Composição do Resultado Caixa

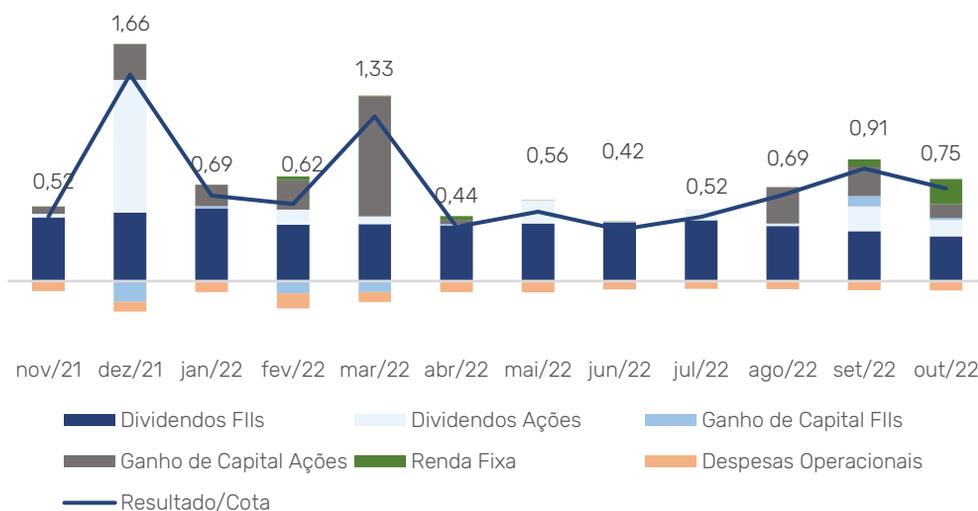
Valores em Reais* (R\$)	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>198.339</b>	<b>147.745</b>	<b>178.897</b>	<b>141.863</b>	<b>186.118</b>	<b>155.180</b>	<b>1.008.141</b>	<b>2.309.602</b>	<b>4.175.208</b>
FII's	141.950	145.780	151.948	136.824	124.423	113.213	814.138	1.727.015	3.334.329
Ações	56.389	1.965	26.949	5.038	61.695	41.966	194.003	582.587	840.880
<b>Ganho de Capital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92.357</b>	<b>99.263</b>	<b>39.255</b>	<b>230.875</b>	<b>665.473</b>	<b>3.307.169</b>
FII's	-	-	-	1.467	25.624	4.793	31.884	(65.780)	1.429.056
Ações	-	-	-	90.890	73.639	34.462	198.991	731.253	1.878.113
<b>Renda Fixa</b>	<b>98</b>	<b>481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.743</b>	<b>63.634</b>	<b>81.956</b>	<b>103.504</b>	<b>186.781</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>198.437</b>	<b>148.226</b>	<b>178.897</b>	<b>234.219</b>	<b>303.124</b>	<b>258.069</b>	<b>1.320.972</b>	<b>3.078.579</b>	<b>7.669.158</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(27.685)</b>	<b>(20.488)</b>	<b>(18.888)</b>	<b>(19.682)</b>	<b>(22.682)</b>	<b>(23.512)</b>	<b>(132.936)</b>	<b>(296.440)</b>	<b>(1.245.572)</b>
Taxa de Administração	(1.464)	(1.866)	(1.591)	(1.574)	(2.150)	(1.922)	(10.567)	(32.107)	(89.482)
Taxa de Gestão/Custódia	(16.530)	(18.216)	(17.066)	(16.994)	(19.407)	(18.451)	(106.664)	(205.866)	(396.741)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(9.690)	(406)	(231)	(1.114)	(1.125)	(3.139)	(15.705)	(58.467)	(452.440)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>170.752</b>	<b>127.738</b>	<b>160.009</b>	<b>214.537</b>	<b>280.442</b>	<b>234.557</b>	<b>1.188.035</b>	<b>2.782.139</b>	<b>6.423.586</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>170.911</b>	<b>129.251</b>	<b>157.726</b>	<b>207.209</b>	<b>216.500</b>	<b>223.076</b>	<b>1.104.672</b>	<b>2.702.394</b>	<b>6.338.415</b>
Total de Cotas MFAI	307.380	309.267	309.267	309.267	309.287	316.074	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,51</b>	<b>0,67</b>	<b>0,70</b>	<b>0,71</b>	<b>3,57</b>	<b>8,84</b>	<b>42,29</b>

\*Resultado não auditado.

## Resultado por Cota

	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Resultado Caixa (R\$)	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75

<sup>1</sup> Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.



## Receita Gerada

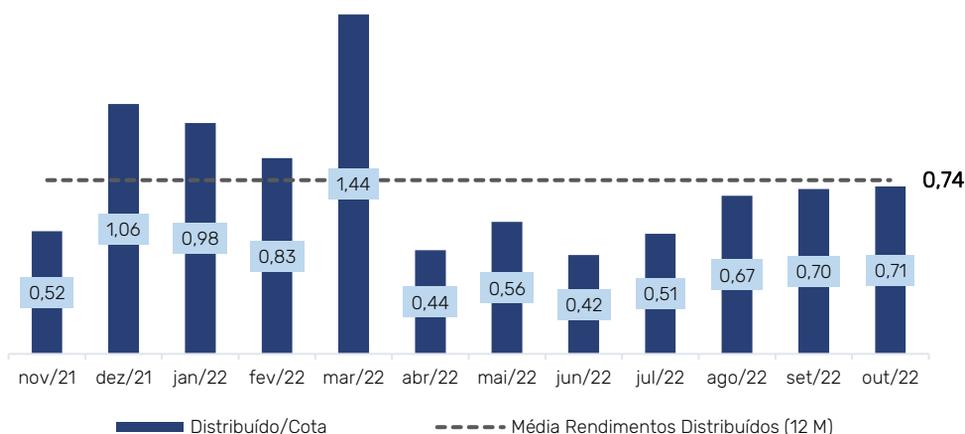


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Rendimento distribuído	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71

O rendimento por cota no mês de outubro foi de **R\$ 0,71** (82% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 68,29) foi de **12,94%**. A distribuição dos dividendos será no dia **16 de novembro** de 2022.

Ao final de outubro, o Fundo possuía **R\$ 0,27 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:

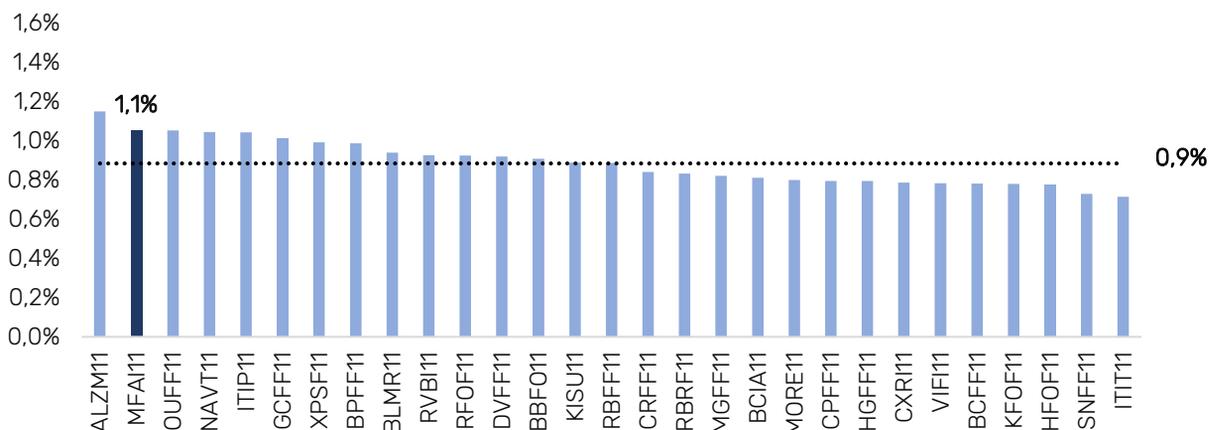


## Dividend Yield FOFs

Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de setembro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - set/22

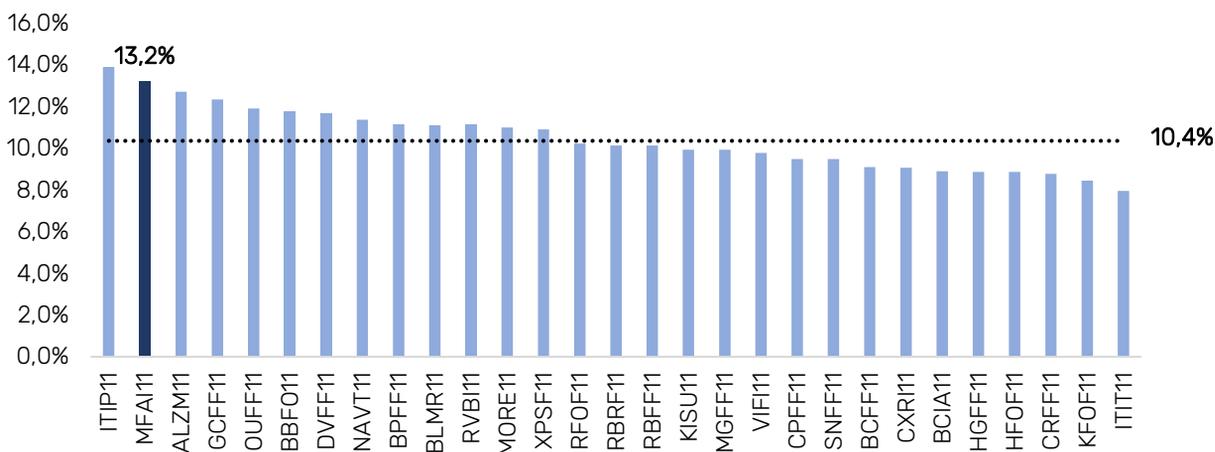
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

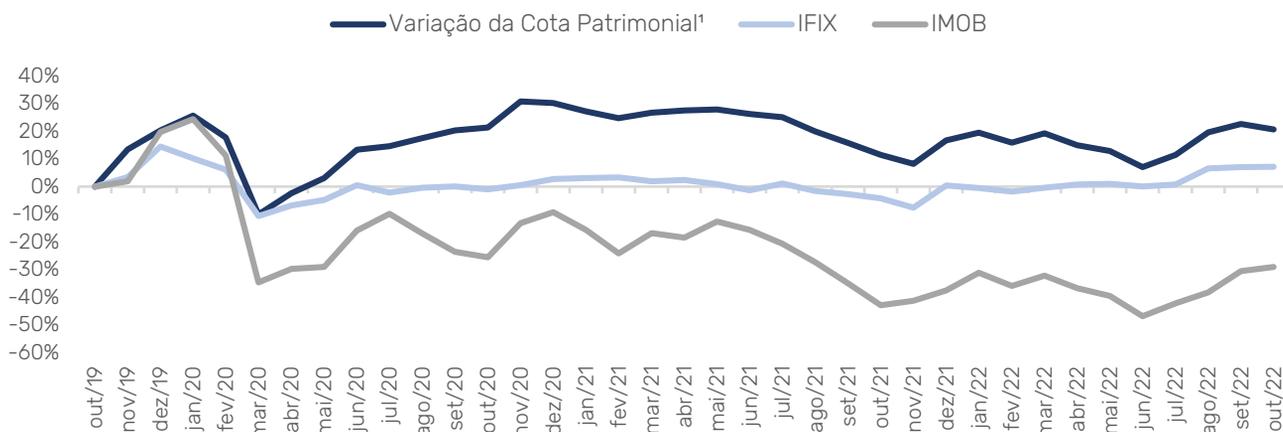
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em outubro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 1,62%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

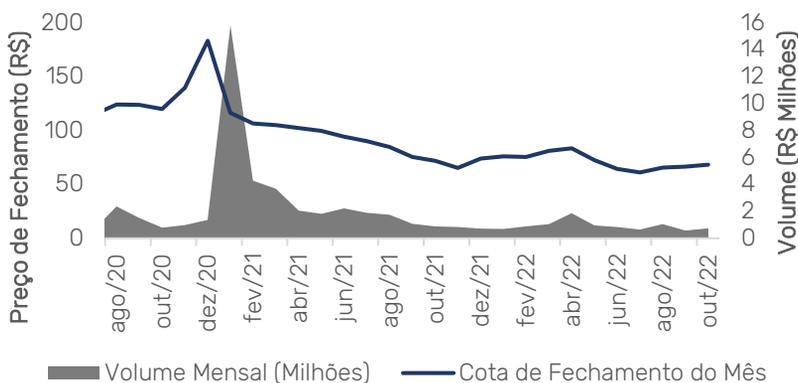
Retorno Total	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	7,26	8,84	42,29
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	3,41%	8,28%	20,76%
IFIX	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	6,66%	11,80%	7,14%
IMOB	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	13,64%	24,41%	-29,02%

## Retorno Acumulado



<sup>1</sup>Varição da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos rendimentos distribuídos.

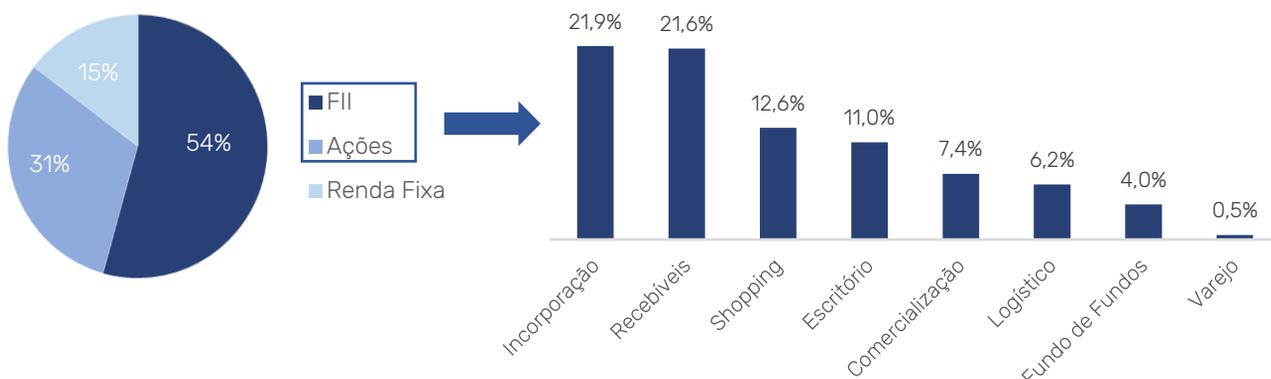
## Negociação e Liquidez



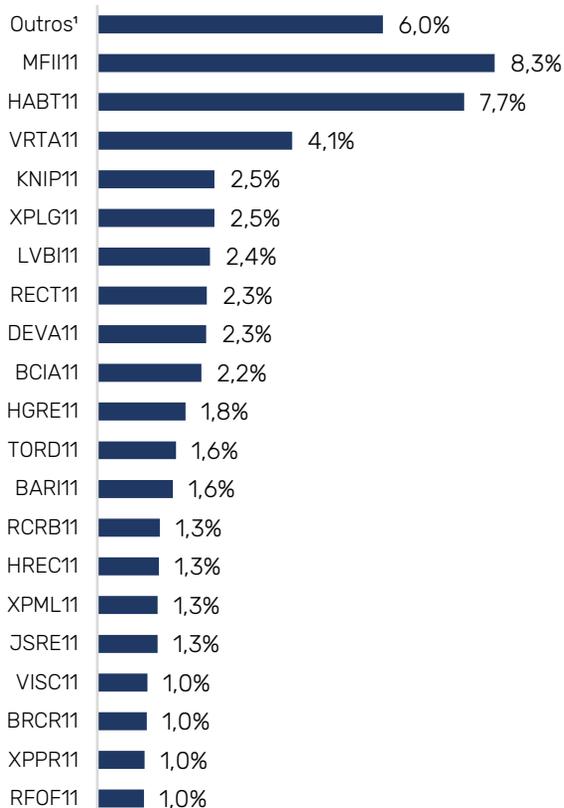
Negociação MFAI11	Out/22
Volume Total (R\$)	743.797
Volume Médio Diário (R\$)	37.189
Participação em Pregões	100%

## Anexo I - Carteira Trimestral

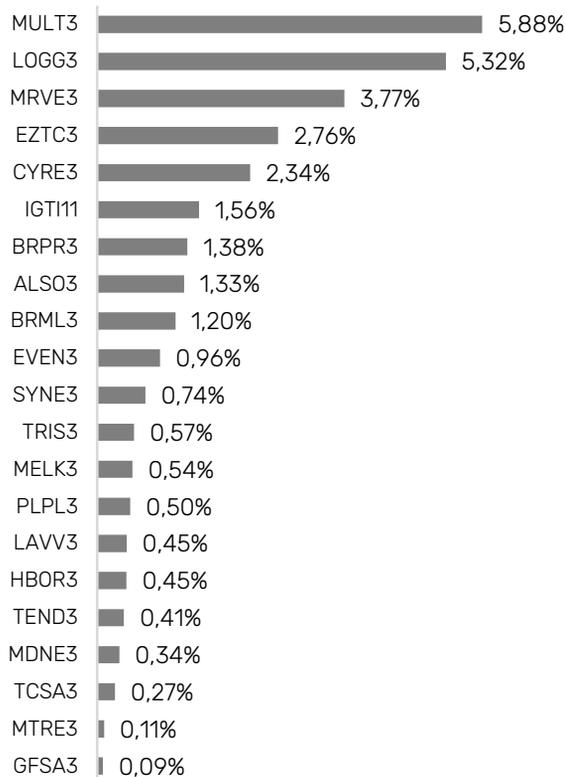
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII's



### Ações



<sup>1</sup> Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 1,0%.

## Glossário

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário.

**Dividend Yield:** Índice que mede a rentabilidade dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. É calculado pela divisão entre a soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses sobre a cota a valor de mercado do Fundo.

**FII:** Abreviação de Fundo de Investimento Imobiliário.

**IFIX:** Índice de fundos imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários de maior representatividade negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3.

**IGPM:** Índice Geral de Preços do Mercado.

**IMOB:** Índice imobiliário que indica o desempenho médio das ações de maior representatividade de companhias do setor imobiliário (exploração de imóveis e construção civil) que estão listadas na B3.

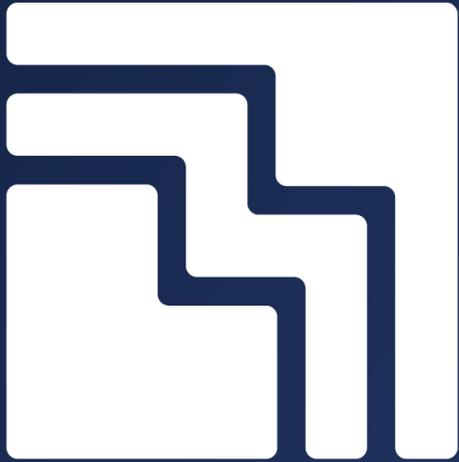
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**P/VP:** Relação entre o valor da cota a mercado e o valor patrimonial da cota.

**VP:** Abreviação de Valor Patrimonial, é o valor financeiro de uma cota considerando o patrimônio líquido do Fundo (PL). Para o cálculo desse indicador basta dividir o PL pela quantidade de cotas do fundo.



Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Mérito, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer Produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir



Mérito  
Fundos e Ações  
Imobiliárias FII -  
MFA11

## Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

[ri@meritoinvestimentos.com](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)